

Sachenrecht

Einheit 17: Hypothek und Grundschuld

Zweck der Grundpfandrechte



Unmittelbarer
Vollstreckungszugriff



Priorität

- § 1147 BGB verpflichtet die Grundstückseigentümerin zur Duldung der Zwangsvollstreckung
 - Aber: Urteil (§ 704 ZPO) oder Unterwerfungserklärung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) zusätzlich erforderlich!
 - Anwendung auch auf Reallasten über die Brücke des § 1107 BGB
- Art und Weise der Verwertung:
 - Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung nach dem ZVG
 - Demgegenüber bei den *Mobiliarpfandrechten* Recht zur Selbstverwertung
 - Weiterführend zum Recht der Zwangsvollstreckung: <https://youtu.be/--jFs2AAz4M>
- Haftungsverband der Hypothek:
 - §§ 1120 ff. BGB: Wesentliche Bestandteile, Zubehör, Mietforderungen etc.
 - Vgl. auch §§ 90 Abs. 2, 20 Abs. 2 ZVG

Entstehung einer Hypothek

1. Zu sichernde Forderung, § 1113 Abs. 1 BGB
2. Einigung, §§ 873 Abs. 1, 1113 Abs. 1 BGB
3. Eintragung, §§ 873 Abs. 1, 1115 Abs. 1 BGB
4. Brief oder Briefausschluss, §§ 1116, 1117 BGB
5. Berechtigung, sonst § 892 BGB

- Kerncharakteristikum der Hypothek: Akzessorietät nach § 1153 BGB
 - Vor Valutierung: Eigentümerhypothek, § 1163 Abs. 1 BGB = verdeckte Eigentümergrundschuld, § 1177 Abs. 1 S. 1 BGB
 - Ebenso nach Erfüllung der gesicherten Forderung, §§ 1143 Abs. 1 S. 2, 774, 412, 401 Abs. 1 BGB
 - § 1179a BGB Lösungsanspruch nachrangiger Gläubiger
- Unterformen:
 - Normalfall: Verkehrshypothek
 - Sonderfall: Sicherungshypothek, § 1184 Abs. 1 BGB (eingeschränkt verkehrsfähig)
 - ➔ Kein Hypothekenbrief, kein öffentlicher Glaube nach § 1138 BGB
 - Beispiel: Gesetzliche Sicherungshypotheken für Bauunternehmer und Bauhandwerker nach § 650e BGB
 - Sonderfall: Gesamthypothek, § 1132 BGB = Mehrere Hypotheken für eine Forderung ➔ Wie Gesamtschuld = Jede Hypothek haftet für die volle Forderung
- Erlöschen der Hypothek:
 - Befriedigung der Gläubigerin aus dem Grundstück, § 1181 Abs. 1 BGB
 - Aufhebung, § 1183 BGB
- Standardproblem:
 - Sichert die Hypothek bei Nichtigkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts den Rückgewähranspruch der Gläubigerin?

Übertragung einer Hypothek



- § 1153 Abs. 2 BGB: Übertragung der Hypothek nur im Verbund mit der Forderung
 - Briefhypothek: Schriftliche Abtretung und Übergabe des Hypothekenbriefs, § 1154 Abs. 1 BGB
 - Buchhypothek: Abtretung und Eintragung, § 1154 Abs. 3 BGB
- Gutgläubiger Zweiterwerb:
 - Bei Fehlen der Forderung: § 1138 Alt. 1 BGB fingiert die Forderung ("Maske")
 - Wenn die Forderung zwar existiert, aber nicht der Altgläubigerin zusteht:
 - MM: Einheitstheorie = Mitreißtheorie: Auch die Forderung kann gutgläubig erworben werden, vgl. § 1153 Abs. 2 BGB
 - hM: Trennungstheorie: Gutgläubiger Erwerb nur der (*forderungsentkleideten*) Hypothek
 - ➔ Wenn die Eigentümerin zahlt, geht die Forderung entweder gemäß § 1143 BGB auf sie über (wenn Eigentümerin ≠ Schuldnerin) oder die Forderung erlischt nach § 362 BGB (wenn Eigentümerin = Schuldnerin)
 - Wenn die Forderung gar nicht existiert: Gutgläubiger Erwerb nur der forderungsentkleideten Hypothek (hier unstrittig)
 - Bei Fehlen der Hypothek: § 892 BGB (analog, da nicht rechtsgeschäftlich)
 - Kombination beider Fehler möglich
- Siehe auch:
 - *Jörg Maurer*. Die forderungsentkleidete Hypothek ist eine Grundschuld, JURA 2021, 369–377

Entstehung einer Grundschuld

0. Keine zu sichernde Forderung!

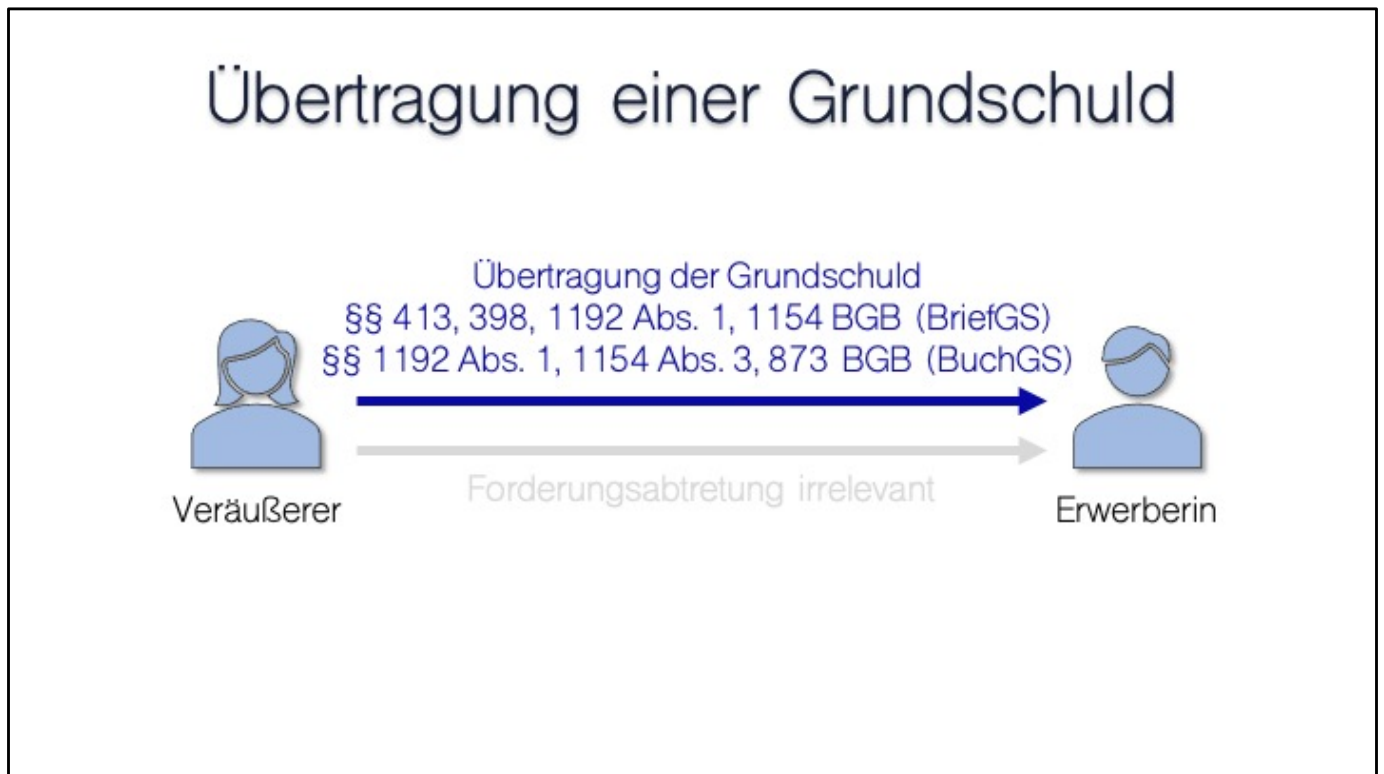
1. Einigung, §§ 873 Abs. 1, 1113 Abs. 1, 1192 Abs. 1 BGB

2. Eintragung, §§ 873 Abs. 1, 1115 Abs. 1, 1192 Abs. 1 BGB

3. Brief oder Briefausschluss, §§ 1116, 1117, 1192 Abs. 1 BGB

4. Berechtigung, sonst § 892 BGB

- Kerncharakteristikum: Die Grundschuld ist *nicht* akzessorisch!
 - Nicht anwendbar sind daher u.a. §§ 1137, 1138, (1143), 1153, 1161, 1163 Abs. 1, 1164, 1177 BGB
 - Vorteile der Grundschuld ggü. der Hypothek:
 - Für Banken attraktiver, weil man die Forderung leicht durch Änderung des Sicherungsvertrags austauschen kann
 - Für Bankkunden dort gefährlicher, wo sich Grundschuld und Forderung trennen und zwei Gläubiger Zahlung verlangen
- Unterformen:
 - Regelfall: Sicherungsgrundschuld = Grundschuld zur Sicherung einer Forderung
 - Siehe §§ 1192 Abs. 1a, 1193 Abs. 2 S. 2 BGB
 - Sonderfall: Rentenschuld
 - Rentenschuld = besondere Form der Grundschuld: Zu wiederkehrenden Terminen ist Geld zu zahlen
 - Siehe §§ 1199-1203 BGB
 - Recht der Schuldnerin, die Rentenschuld nach Kündigung mit 6 Monaten Frist abzulösen (anders bei der Reallast)
- Nach Tilgung der Schuld:
 - Kein automatisches Erlöschen der Grundschuld
 - Stattdessen Rückgewähranspruch aus Sicherungsvertrag

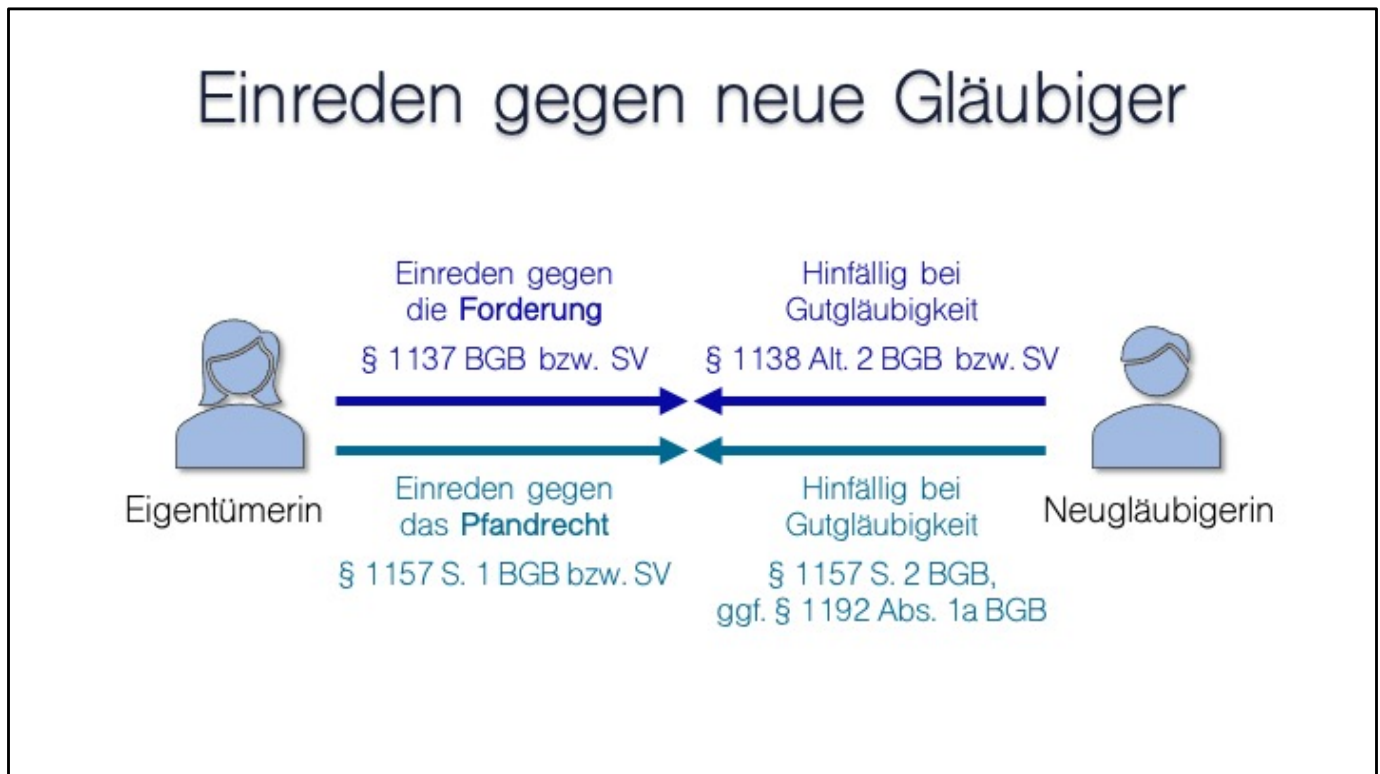


- § 1153 Abs. 2 BGB findet auf die Grundschuld keine Anwendung!
 → Eine (gelungene oder gescheiterte) Forderungsabtretung ist für den Übergang der Grundschuld daher ohne Bedeutung!
- Stattdessen:
 - Briefgrundschuld: Übertragung durch schriftliche Abtretung *der Grundschuld* und Übergabe des Grundschuldbriefs, §§ 413, 398, 1192 Abs. 1, 1154 BGB
 - Buchgrundschuld: Übertragung durch Einigung und Eintragung im Grundbuch, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873 BGB
- Gutgläubiger Zweiterwerb:
 - Unproblematisch nach § 892 BGB, weil unabhängig vom Bestehen einer Forderung

Zahlungsfolgen

Wer zahlt?	Hypothek	Grundschild
Eigentümerin = Schuldnerin	Forderung erlischt, § 362 Abs. 1 BGB Hypothek → EigentümerGS, § 1163 BGB	Forderung erlischt, § 362 Abs. 1 BGB GS-Rückübertragungsanspruch aus SV
Eigentümerin	E erwirbt Forderung, § 1143 BGB E erwirbt Hypothek, § 1177 Abs. 2 BGB	E erwirbt Forderung, § 268 Abs. 3 BGB, str. GS-Herausgabeanspruch aus SV, str.
Schuldnerin	Forderung erlischt, § 362 Abs. 1 BGB Hypothek wird zur EigentümerGS, § 1163 BGB (Ausnahme: § 1164 BGB)	Forderung erlischt, § 362 Abs. 1 BGB GS-Herausgabeanspruch aus SV (Ausnahme: E im IV verpflichtet, § 242 BGB)

- Wichtig: Jede Person zahlt immer auf die individuelle Bedrohung:
 - Die Schuldnerin will die Forderung erfüllen
 - Die Eigentümerin möchte die Zwangsvollstreckung in ihr Grundstück abwenden
- Beispiel zu § 1164 BGB:
 - Grundstückskäuferin E zahlt anstelle eines Teils des Kaufpreises einen Kredit der Verkäuferin S ab
 - E zahlt nicht, deswegen tilgt doch S den Kredit
 - Forderungsauswechslung nach § 1164 BGB: Nun sichert die Hypothek nicht mehr den Darlehensrückgewähranspruch der Bank, sondern die Forderung der S aus § 268 Abs. 3 BGB



- SV = Sicherungsvertrag = Schuldrechtliche Grundlage
 - die den Zweck der Grundsuld regelt
 - aus der sich ergibt, wann die Grundsuld wieder freizugeben ist
- Beispiele
 - für eine Einrede gegen die Forderung: Stundung des Anspruchs
 - für eine Einrede gegen das Pfandrecht: Eingegrenzter Zweck der Grundsuld
- Klassisches Vorgehen in der Klausur:
 - Erörterung der Rechtslage bei einer Hypothek
 - Feststellung, dass die entscheidenden Vorschriften die akzessorische Verbindung zwischen Forderung und Hypothek zum Ausdruck bringen und daher auf die Grundsuld nicht anwendbar sind
 - Nachbildung des bei der Hypothek gefundenen Ergebnisses unter Berufung auf den Sicherungsvertrag oder § 242 BGB

